

Eeva Kepon mielipide asemakaavan suojele- ja rakennusoikeustarkasteluun, 16.8.2010

TAMPEREEN KAUPUNKI

–PISPALAN ASEMAKAAVOJEN UUDISTAMINEN

PISPALAN SUOJELU – JA RAKENNUSOIKEUSTARKASTELU

PALAUTE

Kaava nro 8256: Diaarinro TRE: 382/10.02.01/2008

Kaava nro 8257: Diaarinro TRE: 383/10.02.01/2008

Kaava nro 8309: Diaarinro TRE: 841/10.02.01/2009

Kaava nro 8310: Diaarinro TRE: 842/10.02.01/2009

1. YLEISTÄ SUOJELU- JA RAKENNUSOIKEUSTARKASTELUSTA

1.1. Ohjaavuus.

Pispalan suojele- ja rakennusoikeustarkastelussa (jatkossa sro-raportti) on pyritty tekemään tarkkaa työtä. Ehkä liiankin, mistä syystä se voidaan kokea raskaslukuiseksi. Laaja kaavatekninen välineistö on esitelty mutta toisaalta tonttivaltoehdot Ve 1..3, niiden keskinäinen logiikka sekä perustelut raportin tekstiosuudessa eivät aina selity. Vähempi detaljointi ja johdonmukaisempi käsittelytapa helpottaisi omaksumista.

Kun asemakaavan päätarkoitus on ohjata alueen käyttöä (MRL) mikä tarkoittaa rakentamista, sen tulisi olla yksiselitteinen ja realistinen. Niin elämälle vieras sen ei saisi olla, että rakennettaessa joudutaan toistuvasti hakemaan pieniä poikkeuslupia ja kaavanmuutoksia tai turvautumaan kaavoittajan sanallisiin selityksiin, ks. ehdotus Pispalan suojelutoimikunnasta rakennuslupien käsittelyyn.

Täydennys- ja suojelukaavan ohjeistus edellyttäisi rakennussuunnittelun tuntemusta. Näin myös sitä enemmän mitä tarkempaa ohjeistus on. Kontrollin lisäämisellä ei korvata epävarmaa ohjeistusta, päinvastoin. Se vähentää rakennussuunnittelun mahdollisuuksia, koska kaavan ehdot ovat kuitenkin määrääviä. Hyvä rakennussuunnittelu olisi kuitenkin avaintekijä Pispalassa.

Rakennussuunnittelijalle tonttiratkaisut Ve 1..3 eivät enimmäkseen selity. Ne on laadittu asemapiirustuksen tapaan (rakennussuunnittelu) mutta ilmeisesti ilman siihen kuuluvia pohjapapereita kuten tontilla olevan talon pohja- ja julkisivupiirustukset jne.- tai tietoja. Koska tiiviin tontin suunnittelu on hankalaa, on mahdollisesti vain tästä syystä päädytty vähentämään tonttien rakennusoikeuksia. Olisiko niin, että virastokiireiden tapaan on helpompi kieltää kuin luvata?

Turhauttavaa on ajatella, että omistaja tällaisesta syystä menettää rakennusoikeuttaan. Tiiviin ja jyrkän, /lue: pispalalaisen, tontin vaativuudesta tulee haasteen sijasta este. Este ehkä hyvinkin oivaltavien /lue: pispalalaisten ratkaisujen mahdollisuuksille. Tätä voisi sanoa myös Pispalan rakennusperinteen katkaisemiseksi.

Ehdotus:

Rakentamisen tarkka ohjaus siirretään kaavatasolta rakennuslupakäsittelyyn, jonne se kuuluu. Tontin riittävän väljien mutta selkeitten reunaehtojen määrittely annetaan kokeneen rakennussuunnittelijan tehtäväksi konsulttityönä. Sitä tehtäessä kaavatyö voisi jatkua muilta osin, joten pahaa viivästymistä ei järjestelystä aiheutuisi. Hintaa voisi arvailla kohtuulliseksi. Tämä järjestely vastaisi myös Sujan 28.5.2007 tehtyä kaavapäätöstä jonka esittelyssä todetaan, että pääosa kaavoituksesta pyritään tekemään konsulttityönä

1.2. Epätasa-arvo.

Pispalassa on toistaiseksi tonteilla tasainen tehokkuus $e=0,5$ vuoden 1978 kaavan mukaisesti. Joitakin kaavamuuoksia on tehty.

Nyt tehdyssä rakennusoikeustarkastelussa on lähdetty suureen urakkaan. Kaikkien talojen nyt RakL:n mukaan laskettu kerrosala määritellään taannehtivasti uudelleen nykyisen eli MRL:n mukaisena *arviona*, mikä nostaa käytetyn kerrosalan ts. rakennusoikeuden määrää taannehtivasti. Arvioon lasketaan mukaan myös mahdollisesti talon vaipan sisälle mahtuva lisärakentaminen, mikä edelleen lisää arviota käytetyn rakennusoikeuden määrästä.

Määrittely on täysin teoreettinen, koska rakennuskanta on se mikä on. Kaavassa sen merkitys kuitenkin on äärimmäisen konkreettinen, koska saadun ”MRL-arvion” (se on *pelkkä arvio*) perusteella tonttien rakennusoikeudet on tarkoitettu määritellä uudestaan. Ne muutettaisiin vaihdellen tontti tontilta. Jos tontin rakennusoikeus on MRL:n muuttuneen laskentatavan takia ylitetty, tontinkin e-lukua muutetaan sen mukaan. Jos tontin koko rakennusoikeutta ei ole vielä käytetty, MRL-arvio vähentää lisärakennusmahdollisuutta kun

olemassaolevan talon kerrosalamäärää ”yliarvioidaan”. Siis isot talot saavat lisää rakennusoikeutta ja pienten laajentamisvara vähenee.

Erityisen korkea tulisi tontin tehokkuusluku olemaan vanhoilla yllirakentuneilla tonteilla, joista joidenkin kerrosalaa on ollut vaikea selvittää, papereitahan ei kaikista ole. On todettava että näiden isojen talojen säilyminen on paljolta johtunut juuri siitä että niiden toteutunut rakentaminen ylittää voimassaolevan kaavan e-luvun 0,5; purkaminen ei ole siis kannattanut.

(Tonttitehokkuuden nostamista yli e-luvun 0,5 puoleltaan järkeenkäyvästi sillä, että As.Oy:n tulipalossa joku voi menettää asuntonsa jos rakennusoikeus ei riitäkään enää vastaavaan taloon. Pispalanharjun tulipalon jälkeen ymmärrettävästi tulkittiin, että kyse on korjaamisesta, jolloin talo palon jälkeen voitiin korjata entistä vastaavaksi. Tonttitehokkuuden nostamisella on kuitenkin huonot puolensa.

Järkevän palovakuuttamisen lisäksi olisi mahdollista kuitenkin soveltaa luovaa juridiikkaa rakennusoikeuksiin puuttumisen sijasta. On mahdollista olla merkitsemättä rakennusoikeutta lainkaan vanhalle talolle. Merkintä oikeudesta vastaavanlaisen rakentamiseen riittäisi. Onnistuneena pidetty esimerkki tällaisesta kaavasta on vahvistunut erääseen lähikaupunkiin. Tampereen kaavoittaja on toistaiseksi torjunut ajatuksen viittaamalla ”epäluotettavan Facta-tietopalvelun” lukuihin näitten talojen kerrosalasta. En tiedä, montako tällaista taloa on tarkastelualueella. Kaupunkimittauksen rutiinityöhön kuuluu kuitenkin myös rakennusten mittausta, joka yhden kohteen osalta tarkoittaisi 500..900 euron laskutusta. Jos tuhoutuneen talon uudelleenrakentamiseen tarvitaan mittaustietoja, mittaustyön ei luulisi olevan ylivoimainen asia.)

On todettava, että vastaavasti myös uusien, koko RakL:n ja kaavan tehokkuuden käyttäneiden tonttien e-luku nyt nousisi. Näiden talojen hinnat ovat olleet nousussa muutenkin (ro)tarjonnan vähetessä kaavoituksen seurauksena.

Ikävää on, että kun uutta kaavaa on toivottu jotta estettäisiin Pispalaan sopimattomat talot, niin juuri monia näistä taloista nyt jouduttaisiin ”palkitsemaan” lisärakennusoikeudella, joka seuraisi kaavoituksen MRL-arvion menetelmästä. Se ei istu niiden mökkiläisten oikeustajuun, jotka joutuvat vastaamaan suojelukaavan velvoitteista. Heihinhan yleisesti kohdistuu myös sopimattoman rakentamisen vastuuseuraamukset eli kaavan suojeluvelvoite ja sen taloudellinen vastuu. Näin vain siitä syystä, että heillä on säilynyt suojeltavaa. Ro-tarkastelun tavoitteena on myös juuri heidän rakennusoikeutensa vähentäminen koska muualla ei vähennettävää ole. Vähentämisen tavoite nimittäin on asetettu, mikä tulisi myös tunnustaa.

Pikkutalojen rakennusoikeuksien vähentämistä MRL-arvion lisäksi perusteltaneen tavalla, joka on hallinnollinen huippusuoritus. Se perustuisi taannehtivan MRL-arvion kasvattamiin kerrosaloihin siten, että näin katsottaisiin nykyisen kaavan salliman ”kokonaisrakennusoikeuden” jo toteutuneen. Tämä määrittely perustuisi ymmärrettävästi siihen, että useat tontit on yllirakennettu MRL:n laskentasääntöön verrattuna.

Niiden toteutunut rakentaminen, myös *uusien* ”yllirakennettujen”, siis söisi nimenomaan pikkutalojen rakennusoikeutta, jos katsotaan että ”Pispala on jo rakennettu” kuten sanonta kuuluu. Ikävä asia nimenomaan mökkiläisille. Ks. ilmaisut sro-raportin sivulla 10, josta lisää jäljempänä.

Työläs projekti eli tonttikohtainen rakennusoikeustarkastelu:

Edelläkuvatun MRL-arvioinnin pohjalta on sitten ohjattu tonttikohtaisen suojelun lisäksi *erikseen* vielä suojelutontin lisärakentamista. Perustellusti voi kysyä kumpi, ro vai suojelu, on ollut ensisijainen tavoite; kaavapäätöksen ja lain mukaan sen tulisi olla suojelu. Aikataulullisesti rakennusoikeuksien tavoite on asetettu kuitenkin (ks. ro-tarkastelua laatineen konsultin tehtäväkuvaukset 3.4. ja 16.6.2008, Ramboll Finland Oy) ennen inventointiselvityksen valmistumista.

Rakennusoikeustarkastelu ei siis perustu inventointeihin, tuskin voisikaan. Inventointiraportti kuitenkin on suojelukaavan perusselvitys toisin kuin rakennusoikeustarkastelu (ks lähdeluettelo, Ramboll Finland Oy:n raportti), joka *ei ole suojelukaavan selvitys (MRL 9§). Tämän myös kaavaa valvova Ely-keskus on todennut lausunnossaan 8.12.2008.*

Kaavoittaja on luetellut Pispalan rakennusoikeustarkastelun osaksi kaavan selvityksiä, ks. nettisivu. Se on harhaanjohtamista.

MRL-arvioinnin merkitys ja menetelmät:

MRL-arvion työmenetelmiä on kritisoitu jyrkästi aikaisemmissa palautteissa. Kun tarkkoja piirustuksia ei ole vanhoista taloista ollut, niiden toteutunutta tai toteutettavissa olevaa vaipansisäistä alaa kuten ullakkoa, on arvioitu summittaisesti mm. ilmakuviista, silmäämäärisesti jne / ks. Ramboll Finland Oy:n raportti.

Museaalisenä ja taidehistorillisena menettelynä tämä on hyväksyttävä, mutta jos sen tuloksena puututaan ihmisten rakennusoikeuksiin kuten nyt on tapahtumassa, voisi asiaan puuttua. Suoranaisten virheellisyyksien korjaaminenkin on jätetty asukkaiden oman aktiivisuuden varaan. Tiedossani ei ole, vastaako tällainen menettely edes yleisiä laillisuuskriteereitä.

Sro-raportin sivulla 10 väitetään Pispalan nykyisen kaavan salliman *kokonaisrakennusoikeuden* jo toteutuneen taannehtivana MRL-arviona. Tämäkö on ollut massiivisen ro-tarkastelun todellinen tavoite?

Edelläkuvatun numeerisen todistelun seurauksena tasaiset tonttitehokkuudet muuttuisivat erittäin epäoikeudenmukaisella tavalla: Tehokkaasti rakennettujen tonttien rakennusoikeutta nostamalla pienten talojen lisärakentamismahdollisuuksia voitaisiin vähentää. Syy on yksinkertaisesti se, että muualta ei voi vähentää.

Pispalassa luonnollisesti ei hyväksytä rakennusoikeuksien vähentämisiä. Melkein käsittämättömänä on pidetty sen lisäksi tonttien eriarvoistamista vaihtelevilla rakennusoikeuksilla. Sitä on perusteltu vain sanomalla, että muu olisi vaikeaa ja että tasainen e-luku on "joillekin tonteille liikaa ja joillekin liian vähän" (ks esim. Aamulehden haastattelu 4.7.) Menettely vaikuttaa kuitenkin tarkoitushakuiselta. Raportista on luettavissa pienten talojen –ja ihmisten- kohtelun melkein pä kyyninen tapa.

Mökinomistajille useimmiten osoitetaan sr-merkinnoilla myös vastuu Pispalan valtakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä mikä tietysti on hienoa. Rakennusoikeuden alentamisen lisänä se voi kuitenkin olla taloudellisesti raskasta. Siitä taas saattaa seurata pakkomyynnejä, jos talot on ostettu velaksi tai niitä ei jakseta enää huoltaa. Tämän jälkeistä kehitystä on vaikea ennakoida. Kaavan vanhenemisajan eräs kriteeri on 13 vuotta ja Pispala on haluttu sijoituskohde.

Erilaiset kuvaukset kaavan jäljellä olevasta rakennusoikeudesta:

1. Edelläkuvattua toteutuneitten rakennusoikeuksien uudelleenarviointia ja siitä johdettavaa "nykyisen kaavan sallimaa jo toteutunutta rakennusoikeutta" (ks. sivu 10) pyritään perustelemaan myös Sujan kaavapäätöksesittelyn ilmaisulla, jonka mukaan kaavalla ei tuoteta uutta kerrosalaa. On kuitenkin niin, että jo rakennettujen talojen taannehtiva MRL-arvio ei ole sama asia kuin nykyisen kaavan sallima jäljelläoleva rakennusoikeus, jota esittelyn ilmaisu vain voi tarkoittaa. Lähdeluettelossa mainitun Pispalan rakennusoikeustarkastelun / Ramboll Finland Oy mukaan kaavan sallimaa rakennusoikeutta on alueella jäljellä

11 000 – 12 000 k-m². Se on laskelmista riippuen 11,5- 13,5% toteutuneesta rakennuskannasta.

2. Taannehtiva MRL-arvio kaavan sallimasta kerrosalasta taas on luettavissa raportin sivulla 10 seuraavasti: "Kaikilta alueen rakennetuilta tonteilta yhteenlaskettu ns. arviokäyttö on 83 623 k-m². Nykyisen kaavan sallima kokonaisrakennusoikeus tarkastelualueella on 81 156 k-m². Nykyisen kaavan sallima rakentaminen ja MRL-arvio eivät siten eroa juuri toisistaan."

Vielä on mainittava, että edellämainittu luku 83 623 k-m² ei perustu raportin lähdeluettelon aineistoon kuten pitäisi, koska lukuun viitataan keskeisessä asiassa. Se on jouduttu pyytämään kaavoitusavustajalta kaavoittajien lomien takia. Mm. tästä aineistosta seuraavan otsikon alla.

1.3. Uudet, nykyisen kaavan voimassaoloaikana rakennetut tontit. Esimerkki.

Monet uudet talot puuttuvat sro-raportin lähdeaineistosta vaikka ne tulevat olemaan osa päätettävää kaavaa. Edellinen RakL ja nykyinen kaava on sallinut rakennettavaksi kerrosalan ylittävää tilaa. Kaavamääräysten mukaan se on talous- ja aputilaa, määrältään 25% kerrosalasta. Julkaisemattomassa aineistossa ks. edellä, on myös uusien talojen kerrosalaan MRL-arvion mukaisesti tämän lisäksi arvioitu mahdollisesti vaipan sisällä toteutettavissa oleva tila kuten menetelmään kuuluu. Päädytään hyvin erikoisiin tilanteisiin, esimerkkinä eräs aineiston tavallista reilumpi kohde. Se sisältyy edellämainittuun lukuun 83 623 k-m² :

Tontin pinta-ala 431 m²

Rakennusoikeus kaavassa 215,5 k-m²

Toteutunut tai toteutettavissa oleva kerrosala MRL-arviona 400 k-m²

Rakennusoikeuden ylittävä määrä olisi siis 185 k-m². Se mahdollisesti vähennettäisiin mökkitonttien toteutumattomasta rakennusoikeudesta, jos katsotaan että kaavan sallima rakentaminen on MRL-arviona jo toteutunut koska "nykyisen kaavan sallima rakentaminen ja MRL-arvio eivät juuri eroa toisistaan", ks. edellä ja raportin s.10.

Valittu työmenetelmä tarkoittaisi myös että ro:n ylimenevä 185 k-m² osoitettaisiin tontin lisärakennusoikeutena kaavassa, muutenhan sitä ei voi pitää kaavan jo toteutuneena kokonaisrakennusoikeutena. Menettely olisi sama kuin vanhojen vuokratasarmien tonttitehokkuuksia arvioitaessa.

Muitakin seuraamuksia voisi ennakoida: Tontille voidaan merkitä uusi kerrosala esim. merkinnoilla 215,5 + 185 (at, t) eli 185 k-m² tarkoittaisi kerrosalaa, mutta määriteltäisiin taloustilaksi tai autotalliksi. Kyseisessä kohteessa on mahdollista rakentaa tähän tilaan ikkunat, koska se sijaitsee alarinteessä.

Oletetaan että As.Oy hakee tuolle 185 k-m² käyttötarkoituksen muutosta asuintilaksi, mikä tarkoittaisi poikkeuslupahakemusta Ylälle. As.Oy:lle tilanne on houkutteleva, koska näin saataisiin myytäväksi uutta asuintilaa 1-2 asunnon verran suositulta alueelta. Millä perusteella poikkeuslupa voitaisiin kieltää?

Yleistä nykyisen kaavan mukaan toteutuneesta rakentamisesta:

Pispalaa on rakennettu ympäristöä pilaavasti ennen kaikkea vv. 2001-2007. Syynä on ollut puuttuva sääntely vaikka välineitä siihen oli mahdollista kehittää. Vuoden 1978 kaavalla on kuitenkin rakennettu myös

kauniisti koko rakennusoikeus käyttäen; esimerkkejä löytyy. Kaavan tehokkuusluku 0,5 ei siis sinänsä tuota sopimatonta rakentamista vaan kyse on ennen kaikkea suunnittelusta. Jyrkkä maasto ja pienet tontit tarkoittavat lähtökohtaisesti tiivistä rakentamistapaa. Inventointiraportissa on osoitettu että Pispalaan kuuluu nimenomaan tiivis rakentaminen.

Edelläkuvattua esimerkkitaloa ei tule pitää uhkana joka toteutuu ellei uutta kaavaa tehdä. Se osoittaa pikemminkin mitkä ovat nyt käytetyistä menetelmistä seuraavia uhkia.

Ehdotus, kohdat 1.2-1.3:

Rakennusoikeuksien uudelleenmäärittelystä luovutaan koska siihen ei ole mitään syytä. Sensijaan nykyisen kaavan jäljelläoleva rakennusoikeus ohjataan toteutettavaksi pispalaiseen tapaan tonttikohtaisesti ja suojelun ehdoilla. Työ annetaan konsulttityönä kokeneelle rakennussuunnittelijalle, ks. myös ehdotus 1.1.

2. KAAVAPÄÄTÖS JA KAAVAN TAVOITTEET

2.1. Rakennusoikeustarkastelu eli toteutuneen rakennuskannan rakennusoikeuksien

uudelleenmäärittely

Pispalan kaavoituksen hitaus ja kovat kustannukset johtuvat valitusta työmenetelmästä, jolla toteutuneet rakennusoikeudet määriteltäisiin uudelleen tontti tontilta. Menetelmästä on tullut kaavan päätyö suojelun sijasta. Sekä lähtökohta että menetelmät ovat kaavoituksessa syntyneitä ilman poliittista päätöstä.

2.2. Kaavan tavoite

Pispalan asemakaavapäätöksessä 28.5.2007 kaavan tavoitteeksi määriteltiin suojelu, johon velvoittaa valtioneuvoston päätös vuodelta 2001.

Kaavoituksessa on kuitenkin lisäksi asetettu tavoite rakennusoikeuksien uudelleenarvioinnista. Näin on tehty ilman luottamuskäsittelyä ja ilman suojelusta johdettuja "riittäviä tutkimuksia ja selvityksiä" kuten laki (MRL 9§) määrää. Sro-raportin sivulla 15 kohdassa 4.3.2 lukee harhaanjohtavasti: "Pispalan asemakaavojen uudistamiselle ei ole asetettu lähtökohtaisesti tavoitetta vähentää rakennusoikeutta." Päättäjät eivät todellakaan ole tavoitetta asettaneet, jos sitä lauseella tarkoitetaan. Päivänselvää on kuitenkin sen olemassaolo. Kaavaesittelyssä käytetty ilmaisu, jonka mukaan kaavalla ei tuoteta uutta kerrosalaa, ei oikeuta edellä kohdassa 1.2. kuvattua rakennusoikeuksien uudelleen kohdentamisia ja siitä johdettuja epätasa-arvoisia ratkaisuja.

Toisaalta kaavaesittelyssä toistetaan jo rakennusjärjestyksen esittelyssä vuodelta 2004 omaksuttu käsitys "Pispalan kaavatehokkuuden vauhdittamasta uudisrakentamisesta" sekä, että kaavatehokkuus $e=0,5$ on "huomattavan korkea verrattuna vanhan tyypillisen pientaloalueen tehokkuuteen". Tähän on todettava että Pispala ei ole tyypillinen pientaloalue ja että juuri siksi sitä suojellaan. "Tyypillinen vanha.." tarkoittaa myös tasamaata ja isohkoja tontteja. Pispalan tiiviys perustuu nimenomaan jyrkkään maastoon ja pieniin tontteihin. Tämä on useaan kertaan toistettu myös inventointiraportissa, ks. kohta 3.1, joka on lain tarkoittama kaavan selvitys. Siihen suojelukaavan tulee perustua. Kaavoituksen ennakkokäsitys Pispalan nykyisen kaavan tehokkuusluvusta on perustelematon.

Ehdotus:

Kaavoitus huomioi kaavan tavoitteen ja siitä johdettavat kaavaselvitykset jatkotyönsä linjauksia varten, ennen kaikkea inventointiraportin. Rakennusoikeuksien uudelleenmäärittelystä luovutaan, koska se on osoittautunut kohtuuttomaksi asukkaille, on hidas, kallis ja tarpeeton eikä johdettu kaavan tavoitteesta. Se tuottaa asumismahdollisuuksien merkittävää heikkenemistä ja kohtuutonta haittaa, joka voidaan kaavan tavoitteita syrjäyttämättä välttää.

Pispalan rakennusoikeustarkastelu 08.10.2008, Ramboll Finland Oy poistetaan kaavan selvitysten luettelosta.

3. KAAVAN SELVITYKSIÄ ja niiden rooli sro-raportissa.

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin ollakseen laillinen / MRL 9§. Sro-raportin lähdeluettelossa ja kaavoituksen nettisivulla on lueteltu selvityksiä, jotka inventointiraportin osalta tarkentuvat koska koko Pispalaa ei ole käyty vielä läpi. Kuten edellä on toisteltu, rakennusoikeustarkastelu ei ole lain tarkoittama kaavan selvitys, johon kaavan tulisi perustua. Vrt myös Ely-keskuksen lausunto asiasta 8.12.2008.

3.1. Pispalan-Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2008. Väli­raportti.

Lähdeluettelossa ei ole mainittu tarkentunutta inventointiraporttia "Pispalan-Tahmelan alueen rakennetun ympäristön inventointi 2008-2009. Väli­raportti" joka olisi ollut käytettävissä. Sen saa pyytämällä Pirkanmaan maakuntamuseolta. Viittaukset seuraavassa perustuvat tähän tuoreempaan raporttiin.

Ristiriitaa ro-tarkastelun ja inventointiaineiston välillä:

Sro-raportin linjauksissa on ristiriitaa inventointiraportin suojelukriteereihin erityisesti tontin väljyyden – tiiviyden osalta. Esimerkkinä ilmaisu sivulta 10: "Eniten väljimmin rakennettuja tontteja on harjun

eteläpuolella. Rakennusinventoinnissa arvokkaimmiksi pihapiireiksi (1 lk) arvoitettujen tonttien joukossa on sekä tiiviitä että väljiä tontteja. Tiiveys ja väljyys ovat siis molemmat pispalalaisen pihan arvoominaisuuksia.” Inventointiraportti ei kuitenkaan sisällä tällaista arvoitusta.

Tonttivaihtoehtoisissa Ve1..3 viitataan toistuvasti mm.”puutarhamaisuuteen” ja ”vehreyteen”, *jotka menetettäisiin lisärakennettaessa*. Ks esim. koealue 6.

Sro-raportissa viitataan myös Pispalan portaalta tai kadulta avautuviin pihanäkymiin, jotka menetettäisiin lisärakentamalla. Inventointiraportissa ei kuitenkaan vaadita näkymiä asukkaiden yksityisalueelle.

Sro-raportin keskeiseksi tavoitteeksi näyttää muodostuneen lisärakentamisen kiellot. *Tiiviin* rakentamisen ja pihapiirien perinnettä tuskin edes mainitaan. Ne ovat kuitenkin keskeinen piirre inventointiraportin kuvauksissa. Tästä esimerkkejä seuraavassa:

Tiivistä perinteestä:

S.4: Pispalalaisuus määritellään tietynlaiseksi rakennetuksi ympäristöksi., Pispala.. on alati muutoksessa.

Kohta 2.1. Esihistoria: Ensimmäinen kylä, Hyhkyn kylä v.1571 oli tiiviisti rakennettu ryhmäkylä joka kyllä sitten tulipalon ja isojaon takia jossain määrin väljeni.

2.3. Agraarivaihe: Isojaon jälkeen Pispalassa vain rantakaistaleet olivat peltoa ja niittyä, talot olivat harjulla. Pispalassa siis asunnot eivät hajaantuneet kuten yleensä isojaon tuloksena tapahtui.

Työväen muuttoaalto Pispalaan 1880-luvulla: Koska ei ollut säätelystä, maata sai juuri niin paljon kuin mihin varallisuus riitti. Asutus muodostui erittäin tiiviiksi. Oma mökki ja pieni piha oli haave vaikka kasarmeja myös rakennettiin. Näiden tonttien tehokkuus oli erittäin suuri.

2.5. Rakentamisen huippukausi vv. 1920-1930 ja kaupunkiliitos: Pispala poikkeaa Tampereen muista tuohon aikaan rakennetuista alueista, esimerkkinä erityisen tehokkaasti rakennetut vuokratasot. Pispalasta muodostui tiivis ja omaperäinen, täyteen rakennettu työväen kaupunginosa.

2.6. Sodan jälkeinen modernismi: 1. asemakaava v. 1945 oli erittäin tehokas. Tontteja kuitenkin pyrittiin suurentamaan. Kaava toteutui osittain, pienet tontit säilyivät kaavasta huolimatta.

Katutilat, näkymät, kaupunkikuva:

Kaukomaiseman kuvauksessa viitataan tiheään rakennuskantaan, joka on osatekijä identiteettitekijänä Tampereen kaupungille.

Pispankatu: Suuren vuokratalojen tiivis katumaisema.

Sivulla 26 kuvapari, alla teksti: ”Pispalalle tyypillistä tiiviisti rakennettua kaupunkikuvaa.” Sama sivu:

”Pispalan monimuotoisen kaupunkikuvan yhdistäviä tekijöitä on on pienipiirteisyys, topografian ehdot sekä tiivis mutta maisemaan sopeutuva ja ympäristön ehdot huomioiva rakentaminen.” Myös usean vaiheen rakentamiseen viitataan.

Sivu 27: Kaupunkirakenteen tiiveys on seurannut suhteellisen pienikokoisista tonteista.

Sivu 29: Alueen yleisilme on on tiiveydestä ja kadunreunaan ulottuvista rakennuksista johtuen melko kaupunkimainen.

Sro-raportista:

Sro-raportissa viitataan harjun eteläpuolen *väljempiin* tontteihin. Väljyydestä en löytänyt mainintaa inventointiselvityksessä. Sro-raportin tonttivaihtoehtoisissa Ve1..2 vähennetään melko julmasti Pispalanharjun eräiden pienten talojen rakennusoikeuksia. Tällekin ei löydy tukea perinteestä, päinvastoin: Vesisäiliön rakentaminen harjulle tehosti juuri lähelläolevien tonttien tiivistymistä 1800-luvun lopulta lähtien. Yhtään väljyydestä kertovan perinteen kuvausta inventointiraportista ei löydy. Puutarhamaisten tai muuten väljien tonttien tavoite kaavoituksessa ei näin ollen perustune kaavan suojelutavoitteeseen.

Kohdeinventoinnit ja kaavasuojaus:

Pikakatsomalla vaikuttaa muutenkin, että tonttien väljyysmäärittelyä voisi vielä pohtia. Miten suojelulla voi perustella mm. seuraavia esimerkkejä:

-Pieni talo on 1. luokassa ja siitä syystä tontille voi rakentaa vain äärimmäisen vähän. Naapuri voi kuitenkin rakentaa uudisrakennuksen 4 metrin päähän suojellusta talosta.

-Pihapiiriksi on inventointiraportissa määritelty usean rakennuksen muodostama kokonaisuus. Kuitenkin suojeltaviksi on luokiteltu useita yhden talon tontteja. ”Piiri” näyttää siis joskus muodostuvan osin naapurin rakennuksista. Kuitenkin, kun piha on esim. 1.luokkaa, se nostaa *pihalla* olevan talon luokan samaan tasoon eli 1.luokkaan ja sen vähäisenkin laajentaminen vaipan ulkopuolelle kielletään.

-Onko korotuksia kiellettyä tai luvatta ollut käytössä julkisivupiirustukset ja korotuksen tutkiminen niiden pohjalta? Entä muutaman metrin päässä sijaitsevan naapurin vastaavat piirustukset?

Tarkoitan edellisellä että tehdyt tonttivaihtoehdot määräyksineen saattavat vaikuttaa tutkituilta usein vain grafiikkansa tai terminologian takia. Tontin rajat ym. ovat käsitteitä joilla usein ei ole tekemistä fyysisen ympäristön kanssa. Inventoinnit kohdistuvat fyysisiin ominaisuuksiin, mutta kaavoitus keskittyy kaavajuridisiin välineisiin. Niillä ei aina ole tekemistä niiden ympäristön ominaisuuksien kanssa, joita tulisi

suojella. Kaavavälineistön käyttöä ei pitäisi ainakaan liioitella. Sro-raportin 1.kpl kohdassa 6.Johtopäätökset on kuitenkin kovin juridispainotteinen: ”Suoja- ja rakennusoikeustarkastelun *lähtökohtana* on ollut tutkia, millaisin *suojelumerkinnoin* Pispalan kulttuuriympäristöä voidaan vaalia ja kehittää ja mikä on sopiva *rakennusoikeuden määrä*, ettei lisärakentaminen heikennä olevan miljöön arvoja.” (Kursivointi minun). Edelliseen liittyen: Taloon sopivia julkisivumuutoksia voi inventoijan mukaan tehdä, jos ne ovat oikeanlaisia (keskustelu 6.8). Eräs kohde harjun laella on 1.luokassa vaikka siinä on aivan uusia, selvästi moderneja mutta onnistuneita julkisivumuutoksia. Voi kysyä, miksi muutokset sitten säännönmukaisesti kielletään sro-raportissa. Voisiko kaavoittaja vähentää kieltoja, koska inventoija sen hyväksynee? Inventoinnit ovat vain lausuntoja. Entä laajennukset ja lisärakentaminen oikein tehtyinä?

Ehdotus:

Suojelun painopistettä siirretään kieltojen sijasta muutosten ja lisärakentamisen ohjaukseen tonteilla. Työ annetaan kokeneelle rakennussuunnittelijalle konsulttityönä, ks. edelliset ehdotukset. Hanna Lyytisen laatima rakennustapaohje on hyvä lähtökohta, jota voi kehittää.

Pispalaa ei tulisi pitää valmiiksi rakennettuna, varsinkin kun toisaalta arvostellaan ympäristöön sopimattomia rakennuksia. Kaavalla olisi nyt mahdollista ohjata suhteellisen vähäistä jäljellä olevaa rakennusoikeutta siten, että se eheyttää ympäristöä yhdistämällä perinnettä nykypäivään. Edellä siteerattu tavoite suuntaa tavoitteita täsmälleen päinvastaiseen suuntaan. Kaikki uusi rakentaminen nähdään vahingollisena.

Kaavoituksen tavoitteenasettelua tulee tarkistaa. Se tulee johtaa suojelusta rakennusoikeuksien muuttamisen sijasta.

3.2. Asukaskysely 2008. Ville Viljanen ja Ilari Karppi 2009.

KaOs-projektin osana toteutettiin asukaskysely. Kyselylomake jaettiin 2 300 talouteen ja siihen vastasi 16,2% kyselylomakkeen saajista. Äänestysikäisiä asukkaita Pispalassa on n. 3 100. Näitä tietoja ei sro-raportissa ole mainittu, ehkä siitä syystä, että kyselyn todistusvoima jää varsin vähäiseksi edustavuudeltaan. Raportissa mainitaan ”enemmistön” kannattavan joitakin kaavoituksen omia tavoitteita, esimerkkinä rakennusoikeudet. Sitä taas ei mainita, että enemmistö eli 2/3 vastanneista oli nuoria ja vuokralla asuvia, joita tämä näkökohta ehkä ei aidosti kiinnosta.

Ilmaisuun ”enemmistö asukkaista” voinee liittää siis joitakin varauksia.

Eräs yksityiskohta sro-raportista: Pääpaino alueen kehittämisessä tuli asukasvastausten mukaan olla Pispalan omaleimaisuuden vaaliminen ja vähiten arvostettu ominaisuus oli tiiviys. Tässä näyttäisi olevan erilinjaisuutta inventointiraportissa annettuun kuvaan Pispalan omaleimaisuudesta, jonka keskeinen piirre on tiiviis rakennustapa. Asukaskyselyn kelpoisuutta Pispalan kaavaan voi tietysti kyseenalaista vastausten vähäisen edustavuuden takia. Asukkaiden mielipidettä tulee kuitenkin kunnioittaa. Jos ristiriitaa on, kaavoittajan tulee lain mukaan sovittaa eri näkökulmia.

Tiivistavoitteen osalta kaavoittaja näyttää valinneen inventointiselvityksen sijaan asukasmielipiteissä esiintulleen näkökulman. Osallisten vuorovaikutusprosessilla olisi ollut kaikki mahdollisuudet syventää tätä kysymystä. Vuorovaikutusprosessia ei käytännössä kuitenkaan ole ollut, tämäntyyppisistä kysymyksenasetteluista puhumattakaan.

Sro-raportissa todetaan että KaOs-prosessissa eli Pispalan toisessa kaupunginosakonferenssissa v. 2008 eniten kannatusta sai mielipide jonka mukaan Pispala voisi tulevaisuudessa tiivistyä ”jonkin verran”.

Mitä on jonkin verran? Rambollin ro-tarkastelussa todetaan että nykyisen kaavan rakennusoikeutta on jäljellä 11.000-12.000 k-m². Nykyinen kaava sallisi n.11,5- 13,5 % lisää rakentamista laskentatavasta riippuen. Se lienee ”jonkin verran”.

Ehdotus:

Asukkaiden mielipiteitä on vielä mahdollisuus kuulla osallisten vuorovaikutuksessa. Voi toivoo, että kaavoittaja kiinnostuisi tähänastista enemmän kansalaisnäkökulmasta. Aktiivisuutta ja yritystä kansalaisilla olisi.

3.3. Pispalan rakennustavat. Pispalan ja Tahmelan väliaikainen rakennustapaohje. Arkkitehtitoimisto Hanna Lyytinen Oy, Tampereen kaupunki. 10.6.2009, tark. 22.6.2009.

ja

Pispalan maisema. Tampereen kaupungin kaavoitusyksikkö ja MA-arkkitehdit 2005.

Yllämainittujen selvitysten vaikutus sro-raporttiin näyttää toistaiseksi olevan aika vähäinen, ehkä johtuen asetetusta tavoitteesta vähentää kaikkea lisärakentamista, ks. edellä. Jos ja toivottavasti kun, painopistettä kaavassa siirretään enemmän ohjaukseen kuin kieltoihin, näiden raporttien merkitystä voi arvioida.

Kaavoitusta aloitettaessa vire oli siten positiivinen, että ymmärrettiin Pispalan suojelun merkitsevän ennen kaikkea tulevan rakentamisen ohjausta pispalalaiseen perinteen eli pienimuotoisen mutta tiiviin suuntaan. Tätä voi edelleen toivoo. Edellämainittu lisäys 11,5-13,5% rakennuskantaan voisi olla myös eheyttävä,

modernia ja perinnettä yhdistävä tekijä maisemassa.

4. RAKENNUSOIKEUSTARKASTELUSTA.

4.1. Taustaa

Sro-raportin sivulla 15 lukee: ”Pispalan asemakaavojen uudistamiselle ei lähtökohtaisesti ole asetettu tavoitetta vähentää rakennusoikeutta”. Edellä on todettu ettei kaavapäätöksessä todellakaan ole tavoitetta asetettu eikä suojelukaavan mukaisilla selvityksillä sitä voi perustella. Siteeratun lauseen yhteydessä olisi toivonut jonkinlaista mainintaa, mihin rakennusoikeuksien uudelleenmäärittely sitten perustuu.

Eräs syy saattaa olla vain ennakoasenne Pispalan korkeasta tehokkuusluvusta verrattuna ”vanhan pientaloalueen tyypilliseen tehokkuuteen”, ks kaavaesittelyn taustoitus. Rakennusoikeuksien vähentämisen lähtökohtaisuutta voi myös arvioida Ely-keskuksen ja kaupungin välisten neuvottelujen muistioista, lähinnä viranomaisneuvottelun 2.10.2008 muistiosta. Valitettavasti työneuvottelujen muistiot, jotka koskevat juuri tätä asiaa, on päätetty salaisiksi. Ne tulevat nähtäviksi vasta kun kaavapäätös on tehty tai jos Hämeenlinnan hallinto-oikeus päättää ne julkisiksi ennen sitä.

Varsin konkreettisia tavoitteita on asetettu tarjouspyynnöissä 3.4 ja 16.6. 2008, jotka kaavoittaja on osoittanut Ramboll Finland Oy:lle. Hankekuvausosuudessa oli pyydetty myös vähentämistavoitteen mukaisia vaihtoehtotarkasteluja.

KaOs-projektin tarkoituksena on epäilty olleen kiinteistönomistajien rauhoittaminen koska rakennusoikeuksien vähentämisen tiedettiin olevan herkkä asia kiinteistönomistajille. Suunnittelujohto on asian suoraan näin ilmaissutkin (keskustelumuistio 29.4.10). Ely-keskus rahoitti sekä KaOs-projektia että Rambollilta tilattua rakennusoikeustarkastelua. Se myös valvoi aktiivisesti tarkastelun edistymistä. Juuri Ely-keskukselta annettiin kehoitus tonttikohlaiseen rakennusoikeustarkasteluun, joka on tullut erittäin kalliiksi, ks viranomaisneuvottelun muistio 2.10.2008. Myöhemmin Ely-keskuksessa tosin on vakuutettu (neuvottelu Ely-keskuksessa 11.8.10), että muistio on väärin kirjattu. Asia on kesken.

4.2. Rakennusoikeuden nollatarkastelu eli vaihtoehto, jolla tutkitaan vanhan kaavan sallima rakentaminen tonteille.

Nollatarkastelua on toistuvasti vaadittu yhdeksi vaihtoehdoksi sro-raporttiin. Se olisi luonnollinen lähtökohta suojelukaavalle, jonka tarkoitus on taata Pispalan kulttuuriympäristön ja rakennusperinteen suojelu. Se olisi myös asukkaille kohtuullinen lähtökohta. Pispalan perinteinen rakennustapa on tiivis, kuten on todettu. Rakennusoikeuksien vähentäminen tulisi perustella suojellullisesti. Sitä ei ole tehty.

Sro-raportin kuvaus nollatarkastelun mahdollisista *menetelmistä* sivulla 20 ei ole nollatarkastelu, vaan melko yksinkertaisen asian teknistämistä. Sivun 19 esimerkikohde taas on lähemmässä tarkastelussa osoittautunut varsin kevyesti tutkituksi.

Nollatarkastelu on vaikutusarvointien (MRL) ohjeistuksessa asetettu yleiseksi lähtökohdaksi, johon muita vaihtoehtoja tulee verrata. YVA- ja SOVA-lainsäädäntö lähtevät tästä periaatteesta, samoin ympäristöministeriön tarkempi ohjeistus, johon laki viittaa.

Nollatarkastelulla voi Pispalan kaavoituksessa ymmärtää kahta tarkastelua:

1. Kaavatasolla se tarkoittaisi, että suojeluvaihtoehtoon pyritään vastaamaan muuttamatta kaavaa.

Pispalassa se olisi tarkoittanut rakennusjärjestyksen tekemistä, mikä olikin alkuperäinen tarkoitus.

2. Rakennusoikeustarkastelun tasolla se tarkoittaa entisten rakentamismahdollisuuksien tutkimista suojelukaavan asettamilla reunaehdoilla. Tavoite olisi realistinen ja perusteltu.

Tosiasia on, että kaavoituksessakin suunniteltiin aluksi juuri näin. Em. suunnittelutarjouspyynnöissä Rambollille nimittäin esitettiin tämä tarkasteluvaihtoehto selkeästi, vaikka muunkinlaisia vaihtoehtoja oli. Rambollin tekemä ensimmäinen raportti kuitenkin hyllytettiin Ely-keskuksen taholta.

Sitä ei ole annettu julkisuuteen. Myöhempi raportti ei sisältänyt nollavaihtoehtotarkastelua; ensimmäisestä ei ole tietoa.

Ehdotus:

Sro-tarkasteluraportti täydennetään laatimalla nollavaihtoehtotarkastelu koetonteille suojelutavoite huomioiden. Työ annetaan kokeneelle rakennussuunnittelijalle konsulttityönä. Työn aikana kaavoitustyötä on mahdollista jatkaa muilta osin, joten pahoja viivästymisiä järjestelystä ei aiheutuisi.

LOPUKSI:

Kannanoton on tyyli-lajiksi valittu sro-raportin mukaisesti tarkkuuden tavoite, mikä voi tehdä siitä raskaslukuisen. Uskon toisaalta että ainakin tekijöille se on tuttu ilmaisun tapa. Olen myös halunnut viitteillä perustella kannanottoa.

Voi todeta, että raportissa on myös hyvää paneutumista ja yritystä, sikäli kuin asiaa ymmärrän. Kritiikkiä voi kohdistaa nimenomaan asetettuihin tavoitteisiin ja lähtökohtiin. Ne todennäköisesti eivät ole syntyneet projektinvetäjien aloitteesta.

Tampereella 16.8.2010

Eeva Keppo
Pispalan asukas